Niveau(x) d'enseignement: 8
Centre d'intérêt: 150

Numéro EDUQ : 8770476

Québec (Province) Direction générale de l'enseignement et de la recherche universitaires. Direction des ressources matérielles et financières.

Les universités du Québec : locations d'espaces 1985-1986 / Ministère de l'enseignement supérieur, de la science et de la technologie, Direction générale de l'enseignement et de la recherche universitaires, Direction des ressources matérielles et financières. -- [Québec] : La Direction générale, 1985.
6, 2, 3 f. ; 36 cm.

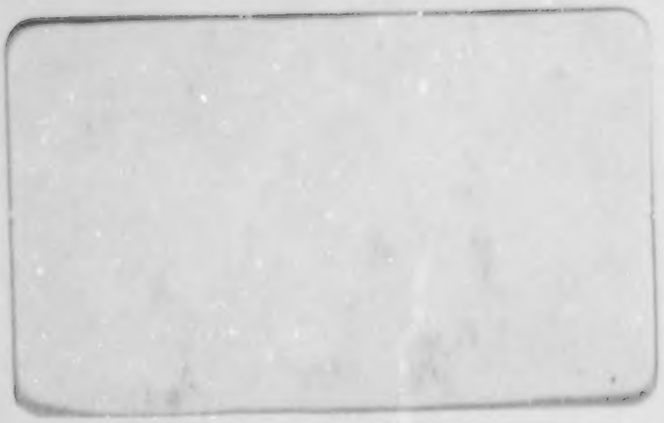
Code: 7711-0104.

Descripteur(s): Espace * Coût * Règle administrative * Normes budgétaires * Universitaire (Ordre d'enseignement)

Identificateur(s) de sujet: Location d'espaces

Le document fournit des renseignements sur les locations d'espaces par les universités pour l'année 1985-1986. Il présente les objectifs du Ministère qui subventionne la location d'espaces et sa façon d'analyser les besoins d'espaces. Le document indique ensuite le niveau des subventions allouées pour la location d'espaces, les normes des coûts selon lesquelles ces subventions sont accordées, les modalités d'approbation des locations et, finalement, la façon de gérer les subventions octroyées pour les espaces en location.

Type de document: r



Québec

EDUQ 8770476

LES UNIVERSITÉS DU QUÉBEC
LOCATIONS D'ESPACES 1985-1986

Ministère de l'Enseignement supérieur,
de la Science et de la Technologie
Direction générale de l'enseignement et de la recherche universitaires
Direction des ressources matérielles et financières
Le 12 mai 1985

7711-0104

TABLE DES MATIÈRES

	Page
1. Objectifs	1
2. Identification des besoins d'espaces en location	1
3. Niveau des subventions	1
3.1 Locations en cours et renouvellement	1
3.2 Nouvelles locations	2
4. Normes de coûts de location	2
4.1 Baux conclus avant 1978-1979	2
4.2 Baux conclus depuis 1978-1979	3
4.3 Améliorations locatives	3
5. Modalités d'approbation des locations	4
5.1 Renouvellement et remplacement d'un bail	4
5.2 Nouvelles locations	4
6. Gestion des subventions pour les espaces en location	5
6.1 Documents requis par le Ministère	5
6.2 Vérification et subvention	6

ANNEXES

I Coût unitaire pour les locations d'espaces

II Coût unitaire pour les améliorations locatives initiales

1. Objectifs

Le Ministère subventionne la location d'espaces dans le but de s'assurer que chacune des universités bénéficie des ressources physiques nécessaires à la réalisation de sa mission. Le contrôle des projets de location permet aussi au Ministère de connaître la quantité d'espaces consacrés à l'enseignement et à la recherche universitaires et d'assurer ainsi le développement coordonné des ressources physiques du réseau.

2. Identification des besoins d'espaces en location

Le Ministère effectue l'analyse des besoins selon une méthode analogue à celle qui est utilisée lors de l'élaboration du plan quinquennal d'investissements universitaires. Cette méthode prend en compte principalement le calcul des espaces normalisés auxquels une université a droit selon les normes du Ministère et son inventaire des locaux. On détermine ainsi la quantité d'espaces à subventionner sous forme de location.

Le Ministère peut subventionner la location d'espaces:
- soit pour combler des besoins d'espace qui sont liés à une augmentation temporaire des effectifs étudiants;
- soit en attendant que la construction ou l'acquisition d'espaces prévus à long terme soit complétée;
- soit lorsqu'il est plus économique de procéder ainsi pour certain types d'espaces.

Le Ministère donne la priorité à la location d'espaces dans les écoles ou dans les édifices publics excédentaires lorsque de tels espaces sont disponibles.

3. Niveau des subventions

Deux enveloppes distinctes peuvent être identifiées au chapitre des locations, soit celle concernant les locations en cours ou leur renouvellement et celle concernant les nouvelles locations.

3.1 Locations en cours et renouvellement

En 1984-1985, le Ministère subventionnait près d'une centaine de locations différentes, représentant une superficie d'environ 190 000 mètres carrés d'espaces nets, principalement à Montréal pour l'Université Concordia, l'Université du Québec et pour l'Université de Montréal. En 1985-1986, le Ministère prévoit renouveler approximativement la même quantité d'espaces.

La subvention 1985-1986 est établie de façon à tenir compte du coût des espaces loués subventionnés en 1984-1985 et de l'augmentation estimée du coût de ces loyers en 1985-1986. Cette subvention sera recomptée au réel dans les limites de l'enveloppe disponible à la fin de l'année budgétaire des universités et des pièces justificatives pourront être exigées. Un montant de 22 164 000 $ est distribué pour couvrir les frais relatifs à ces locations déjà autorisées.

3.2 Nouvelles locations

Un montant de 2 759 000 $ est réservé dans le solde non distribué pour couvrir les frais relatifs à de nouvelles locations.

4. Normes de coûts de location

Le Ministère accorde des subventions selon des normes de coûts différentes selon que les baux ont été conclus avant l'exercice financier 1978-1979 ou depuis cet exercice financier. Il peut également accorder une subvention pour les améliorations locatives initiales. Toutefois, la subvention du Ministère pourra excéder les coûts maximums au mètre carré indiqués plus bas pour tenir compte des situations exceptionnelles.

La subvention accordée pour les besoins d'espaces couvre les frais suivants relatifs aux espaces loués subventionnés: le loyer de base, les frais d'opération (électricité, chauffage, taxes, entretien ménager, assurances, déneigement, sécurité) et les frais de dispersion des locaux. Les frais de stationnement sont cependant exclus. En ce qui concerne les améliorations locatives, une subvention peut être accordée pour les aménagements initiaux et, dans le cas d'écoles ou d'édifices publics excédentaires, pour des rénovations.

4.1 Baux conclus avant 1978-1979(y compris le renouvellement et le remplacement de locations conclues avant cet exercice financier)

Le Ministère subventionne à 100 % le coût des baux conclus avant 1978-1979 jusqu'à concurrence de 120,22 $ du mètre carré brut pour des locaux dans un édifice commercial et jusqu'à concurrence de 53,01 $ dans une école ou un édifice public excédentaire. La différence de coûts entre les deux catégories d'édifices s'explique par le fait que le Ministère n'a pas à

subventionner des coûts de loyer de base pour la deuxième catégorie. Ces montants sont établis à partir d'une analyse des coûts publiés dans l'édition 1984 de "Boma Experience Exchange Report"*. Ces coûts ont été ajustés au 1er décembre 1985 en fonction des prévisions d'inflation pour l'habitation faites par Statistique Canada.

4.2 Baux conclus depuis 1978-1979 (y compris le renouvellement et le remplacement de loyers déjà autorisés et les nouvelles locations)

Le Ministère subventionne à 100 % les coûts encourus pour ces locations jusqu'à concurrence des montants suivants:

- Location dans un édifice commercial: 94,46 $ du m^2 brut;
- Location dans une école ou un édifice public excédentaire: 27,25 $ du m^2 brut (voir annexe I)

La différence de coûts entre les deux catégories d'édifices s'explique par le fait que le Ministère n'a pas à subventionner des coûts de loyer de base pour la deuxième catégorie.

Ces normes sont établies en fonction des mêmes paramètres que ceux utilisés pour les locations conclues avant 1978-1979. Cependant, depuis 1978-1979, le Ministère tient compte du fait que les universités reçoivent un financement pour les effectifs étudiants supplémentaires à même les subventions générales de fonctionnement et que ce financement contient une partie des frais d'opération pour les nouveaux espaces que requièrent ces effectifs étudiants supplémentaires. Toutefois, le Ministère réévaluera cette méthode au cours du prochain exercice budgétaire.

4.3 Améliorations locatives

Les normes de coûts utilisées pour le calcul des subventions qui peuvent être accordées pour les améliorations locatives varient selon que les espaces loués se situent dans une école ou dans un édifice commercial, et selon qu'il s'agit d'espaces spécialisés (laboratoires d'enseignement, de recherche et services de communications) ou non-spécialisés (bureaux, salles de cours).

Dans une école ou un édifice public excédentaire, les améliorations locatives peuvent être autorisées pour des rénovations et/ou des réaménagements. Dans un édifice commercial, seuls les réaménagements sont autorisés; la rénovation est à la charge du locateur qui doit fournir un édifice adéquat.

---

*Publié par la Building Owners and Managers Association International.

Le Ministère subventionne s'il y a lieu chacun des cas présentés, sans toutefois excéder les maximums suivants pour chaque mètre carré brut:

	École	Édifice commercial
Spécialisés	244,77 $	136,86 $
Non-spécialisés	212,81 $	118,99 $

Ces normes de coûts sont extraites de l'analyse des données contenues dans l'édition 1982 de "Dodge Construction Systems Costs"* et de l'édition 1985 de "Building Constructon Cost Data, Robert Snow Means"**.(Voir annexe II)

5. Modalités d'approbation des locations

5.1 Renouvellement et remplacement d'un bail

Pour le renouvellement ou le remplacement d'un bail conclu pour une location d'espaces, l'université doit aviser le Ministère au moins six mois avant l'échéance. La subvention liée au renouvellement ou au remplacement d'une telle location est conditionnelle à l'approbation des termes du bail par le ministère de l'Éducation. Compte tenu de l'évolution des effectifs étudiants et de l'évolution des espaces normalisés, il peut y avoir nécessité de réévaluer l'opportunité de renouveler un bail.

5.2 Nouvelles locations

Six mois avant la date effective à laquelle une université désire occuper des nouveaux espaces, elle doit faire parvenir à la Direction des ressources matérielles et financières de la Direction générale de l'enseignement et de la recherche universitaires un dossier justificatif de cette demande.

Ce dossier justificatif devra contenir les éléments suivants:

a) une description du projet et sa justification; on devra, en plus d'une référence aux clientèles prévues et aux normes d'espaces, démontrer clairement qu'il y aura un manque sérieux d'espaces dans une fonction ou une activité spécifique

---

* Publié par McGraw-Hill Information System Company.

** Publié par Robert Snow Means Co. Inc.

et ce, par des faits pouvant être vérifiés et par des comparaisons avec ce qui existe dans les autres établissements du réseau universitaire québécois; on devra préciser si le besoin d'espaces additionnels résulte d'un accroissement de clientèle, de l'ajout d'un nouveau programme ou de la modification d'un programme existant.

b) les explications permettant de situer le projet dans le plan de développement de l'ensemble du campus;

c) des plans ou des esquisses (avec échelle) montrant l'état des locaux avant et après les travaux initiaux d'aménagement; ces esquisses devront également identifier la fonction de chaque local ainsi que sa superficie; la superficie ne devra pas tenir compte de l'épaisseur des murs et cloisons.

d) les solutions alternatives étudiées et les raisons de leur rejet; on devra par exemple démontrer que le besoin d'espaces ne peut être satisfait par l'utilisation en commun d'espaces actuellement occupés par un autre établissement universitaire dans la région, que les locaux existants sont utilisés au maximum et qu'on ne peut augmenter l'utilisation des locaux par un réaménagmeent de la grille horaire; de plus, si la location proposée est pour des espaces dans un édifice commercial, on devra également faire la démonstration qu'il n'est pas possible d'utiliser des espaces devenus excédentaires dans les secteurs public et parapublic; le Ministère est disposé à aider les universités à identifier ces espaces et, si nécesaire, à fournir une assistance lors des négociations en vue de conclure une entente avec les organismes propriétaires.

e) une estimation ventilée des coûts du projet, comprenant les coûts de la location et les coûts des aménagements initiaux;

f) les sources de financement prévues;

g) un échéancier de réalisation.

Après l'analyse du dossier justificatif, le Ministre pourra autoriser l'université à louer de nouveaux espaces et fera connaître le niveau de la subvention particulière qui lui sera versée.

6. Gestion des subventions pour les espaces en location

6.1 Documents requis par le Ministère

Les universités doivent faire parvenir au Ministère une copie de tous les baux signés, que ce soit pour des nouvelles locations ou des renouvellements.

A la fin de l'année budgétaire les universités doivent faire parvenir au Ministère les formules de réclamation dûment complétées.

Ces formules de réclamations font état de l'identification de la location, la superficie selon I.L.U.Q., les revenus de location s'il y a lieu, les coûts du loyer de base, des clauses escalatoires, des améliorations locatives et des autres dépenses.

6.2 Vérification et subvention

Après vérification des pièces justificatives, le Ministère détermine la subvention totale annuelle pour chacune des locations et ce, en accord avec les normes de coût et les autorisations de location.

D.G.E.R.U. - D.R.M.F.
Le 12 mai 1985

ANNEXE I

1985-1986

COUT UNITAIRE POUR LES LOCATIONS D'ESPACES

	Au mètre carré brut
I- Frais d'opération	46,26 $
Moins: Frais d'opération à financer à même la subvention générale de fonctionnement	25,76
Subvention spéciale pour l'entretien de nouveaux espaces	20,50
Frais de dispersion	6,75
II- Location dans une école ou un édifice public excédentaire	
Subvention spéciale pour l'entretien de nouveaux espaces	20,50 $
Plus: Frais de dispersion	6,75
Subvention maximale 1985-1986	27,25 $
Location d'espaces commerciaux	
Subvention spéciale pour l'entretien de nouveaux espaces	20,50 $
Frais de dispersion	6,75
Autres frais (taxes, assurances et profit)	67,21
Subvention maximale 1985-1986	94,46 $

COUT UNITAIRE POUR LES LOCATIONS D'ESPACES 1985-1986

Publication Boma 1984	Juin 1983 (a)	Indexation à décembre 1984 (1) b= a + 6,92 %	Au pi² brut c= b x 0,90	Au m² brut d= c ÷ 0,0929
Total office operating expense (pied carré loué) (médiane)	4,31	4,61	4,15	44,67
Total office income (pied carré loué) (médiane)	10,58	11,31	10,18	109,58

(1) Indexation selon les indices des prix à la consommation (Statistique Canada, catalogue 62010, octobre-décembre 1984)

Moyenne de l'indexation de Québec et Montréal 6,92 % à décembre 1984 et 3,55 % à décembre 1985. (2)

(2)

	Québec	Montréal	Moyen
Juin 1983 à décembre 1984	122,6 à 130,8= + 6,69 %	120,2 à 128,8= + 7,15 %	6,69 + 7,15 ÷ 2= 6,92 %
de décembre 1983 à décembre 1984	126,5 à 130,8= + 3,40 %	124,2 à 128,8= + 3,70 %	3,40 + 3,70 ÷ 2= 3,55 %

de décembre 1984 à décembre 1985, reconduction du même pourcentage d'augmentation, + 3,55 %.

au 31 décembre 1985= 44,67 $ + 3,55 %= 46,26 frais d'opération
109,58 $ + 3,55 %= 113,47 revenu total
113,47 $ - 46,26 $= 67,21 autres frais (taxes, assurances et profit)

ANNEXE II

Coût unitaire pour les améliorations locatives initiales

1. Paramètres

A) Les coûts de construction sont estimés à 915,29 $ du mètre carré brut pour les espaces non-spécialisés et à 1 052,74 $ pour les espaces spécialisés. (Voir tableau I)

B) Les éléments de l'édifice pouvant être affectés par des réaménagements équivalent a environ 39 % du coût de construction de l'édifice. (Voir tableau II).

C) Les réaménagements autorisés ne peuvent affecter plus de 1/3 des espaces loués.

D) Les éléments de l'édifice pouvant être affectés par des rénovations équivalent à environ 41 % du coût de construction de l'édifice (voir tableau II).

E) Les rénovations ne peuvent affecter plus de 25 % des espaces loués.

2. Améliorations locatives dans une école ou un édifice public excédentaire

Les améliorations locatives maximales dans une école sont fixées à 212,81 $ s'il s'agit d'espaces non spécialisés et à 244,77 $ s'il s'agit d'espaces spécialisés.*

3. Améliorations locatives dans un édifice commercial

Seuls les réaménagements sont autorisés dans un édifice commercial; la rénovation est à la charge du locateur qui doit fournir un édifice adéquat. La subvention maximale est fixée à 118,99 $ pour des espaces non-spécialisés et à 136,86 $ pour des espaces spécialisés.*

---

* Non-spécialisés:

Réaménagements	915,29 $ x 39 % x 1/3 = 118,99	
Rénovations	915,29 $ x 41 % x 1/4 = 93,82	212,81 $

* Spécialisés:

Réaménagements	1 052,74 $ x 39 % x 1/3 = 136,86	
Rénovations	1 052,74 $ x 41 % x 1/4 = 107,91	244,77 $

Tableau I

Coûts unitaires utilisés pour calculer l'enveloppe attribuée pour les réaménagements et les rénovations en 1985-1986

Catégorie d'espace	Coût au pi2 brut ler janvier 1985 (1) A	Indice des coûts (Québec-Montréal) (2) B	Coût unitaire de construction C= A x B	Honoraires professionnels D= 10 % C	Coût unitaire total au ler janvier 1985
Laboratoires	90,00 (3)	,965	86,85	8,69	95,54
Régulier	78,25 (4)	,965	75,51	7,55	83,06

ler janvier 1985= 95,54 pi^2 bruts ÷ ,0929= 1 028,42 $/m^2 bruts
83,06 pi^2 bruts ÷ ,0929= 894,08 $/m^2 bruts

ler décembre 1985= 95,54 (ler janvier 1985) x 1,0237 (5)= 97,80 pi^2 bruts ÷ ,0929= 1 052,74 $
83,06 (ler janvier 1985) x 1,0237 (5)= 85,03 pi^2 bruts ÷ ,0929= 915,29 $

(1) Coût unitaire médian extrait de la publication "Building Construction Cost Data 1985" de Robert Snow Means.
(2) Page 348 de la publication mentionnée en (1): (Montréal ,968 + Québec ,962) ÷ 2= ,965
(3) Pages 329 et 333 de la publication mentionnée en (1): Colleges, Sciences, Engineering, Laboratories 91,55 $
Research Laboratories and Facilities 88,45 $
Moyenne (91,55 + 88,45) ÷ 2= 90,00 $
(4) Page 329 de la publication mentionnée en (1): Colleges, Classrooms & Administration 78,25 $
(5) Statistique Canada, décembre 1984, catalogue 62-007, tableau 7,1 Montréal: Bâtiment institutionnel (3e trimestre 1983 à 3e trimestre 1984 soit 112,1 à 115,0= 2,59 % ÷ 11/12 mois= 2,37 %.

D.G.E.R.U. - D.R.M.F.
Le 10 avril 1985

Tableau II

Pourcentage des éléments d'une construction pouvant être rénovés et/ou réaménagés

Éléments de la construction	% du coût de la construction (1)	% du coût de la construction		
		Généralement non rénové ou réaménagé	Pouvant être rénové	Pouvant être réaménagé
Fondations	2,3	2,3		
Sous-structure	2,1	2,1		
Super-structure	15,2	15,2		
Toiture	1,1		1,1	
Murs extérieurs	7,5		7,5	
Cloisons	6,9			6,9
Finis-cloisons	4,4		2,2 (2)	2,2 (2)
Finis-planchers	3,7		1,85 (2)	1,85 (2)
Finis-plafonds	3,4		1,7 (2)	1,7 (2)
Spécialisés	3,2		1,6 (2)	1,6 (2)
Équipements fixes	10,2		5,1 (2)	5,1 (2)
Chauffage, ventilation	18,0		9,0 (2)	9,0 (2)
Plomberie	8,7		4,35 (2)	4,35 (2)
Électricité	13,3		6,65 (2)	6,65 (2)
	100,0	19,6	41,05	39,35

(1) Dodge Construction Systems Costs 1982 - University and College Classroom Building (average costs).
(2) Ces éléments de la construction peuvent être affectés tout autant par un réaménagement que par une rénovation. Le % du coût de ces éléments a donc été réparti également entre le réaménagement et la rénovation.

Gouvernement du Québec
Ministère de l'Enseignement supérieur,
de la Science et de la Technologie
Direction générale de l'enseignement
et de la recherche universitaires